PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Printemps 2005

Sommaire

1. Marché du neuf
2. Marché de la revente
3. Migration
4. Marché locatif
5. Économie
6. Résumé des prévisions

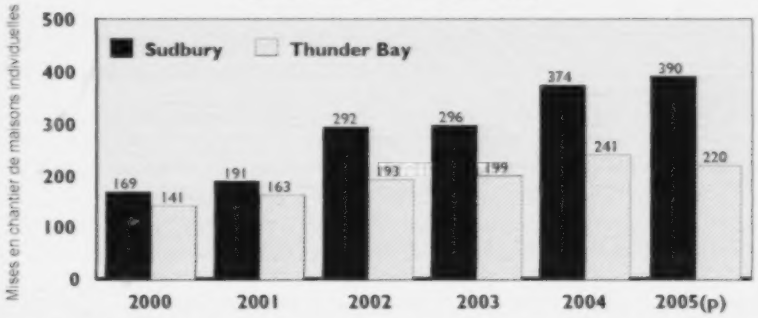
MARCHÉ DU NEUF

Hausse des mises en chantier à Sudbury

Dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay, les mises en chantier d'habitations ont augmenté au premier trimestre par rapport à la période correspondante de 2004. Leur nombre a progressé de deux cinquièmes dans la première agglomération et de 36,4 % dans la seconde pour s'établir respectivement à 7 et à 15. Les constructeurs d'habitations de Sudbury devraient connaître une autre bonne année. On s'attend à ce que 440 logements soient commencés dans cette collectivité en 2005, et 390 de ces logements seront des maisons individuelles. À Thunder Bay, 287 mises en chantier d'habitations ont été signalées en 2004. On prévoit qu'il y en aura seulement 285 cette année, et que 20 maisons individuelles de moins seront commencées.

Sudbury a affiché de meilleures réalisations économiques que Thunder Bay au cours des 12 à 18 derniers mois, d'où des prévisions différentes. La croissance de l'emploi – telle que mesurée par l'Enquête sur la population active de Statistique Canada – a été positive à Sudbury et négative à Thunder Bay. La demande internationale de nickel a été forte, ce qui est de bon augure pour la « ville du nickel ». Inco et Falconbridge ont toute deux déclaré une grosse augmentation de leurs bénéfices au premier trimestre de 2005, et elles avaient en outre connu une excellente année en 2004. À Thunder Bay, une moyenne de 61 000 personnes occupées a été enregistrée en 2004, en baisse de 5,2 % par rapport à 2003. Un certain temps d'arrêt dans la production du bois d'œuvre, un ralentissement des activités chez Bombardier et la fermeture du centre d'appels RMH ont tous contribué à la faiblesse de l'emploi. L'appréciation du dollar canadien en 2004 et au début de 2005 a exercé un effet modérateur sur l'économie de Thunder Bay. En effet, celle-ci est toujours axée sur l'industrie des produits forestiers, et donc tributaire des exportations. Mais l'impact d'un faible emploi sur le logement aurait pu être beaucoup plus important. Les bas taux hypothécaires ont joué un rôle essentiel dans l'atteinte de résultats respectables pendant trois années de suite.

Hausse des mises en chantier à Sudbury
Légère baisse à Thunder Bay



Source : SCHL

Warren Philp – Analyste de marché, Nord de l'Ontario – SCHL
Tél. : 807- 343-2016 – Téléc. : 807-345-0696

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

MARCHÉ DE LA REVENTE
Résultats partagés

L'amélioration de l'emploi, la hausse du revenu et la stabilisation de la population sont des facteurs clés qui contribuent à la relative robustesse du marché de Sudbury. Au premier trimestre, les reventes ont diminué de 4,1 % d'une année sur l'autre pour s'établir à 494; il s'agit tout de même leur deuxième niveau en importance des 13 dernières années pour cette période. On prévoit que 2 600 transactions seront conclues en 2005.

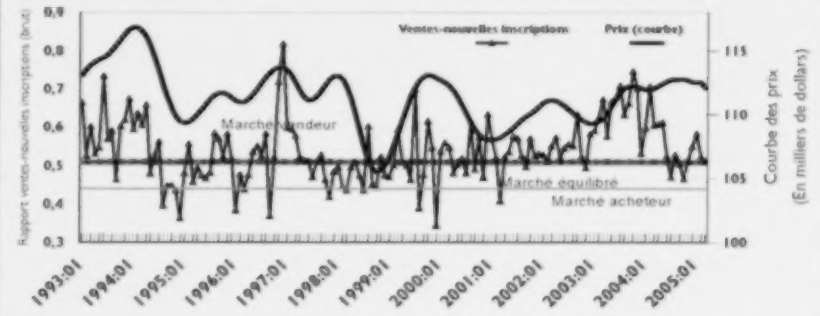
Depuis 1996, les nouvelles inscriptions ont sans cesse diminué à Sudbury, d'où un resserrement du marché de la revente. En 2004, nous avons enfin observé une hausse de 6,6 %. Par contre, durant les trois premiers mois de 2005, le nombre d'inscriptions a de nouveau accusé une baisse en glissement annuel, de 9,8 % cette fois. On s'attend cependant à ce qu'il s'accroisse lorsque les propriétaires d'habitations décideront de tirer profit de la force du marché, en particulier dans le cas des maisons d'une catégorie supérieure (voir graphique ci-dessous).

La répartition des ventes par fourchettes de prix indique qu'il existe une forte demande pour les habitations dont le prix dépasse 120 000 $. Par exemple, du 1er janvier au 31 mars, les ventes de logement de plus de 250 000 $ ont augmenté de 63,2 % en regard de la même période l'an dernier.

Tous les indicateurs portent à croire que les ventes seront bonnes en 2005, mais pas autant qu'en 2004. On prévoit de bas taux d'intérêt et une offre limitée d'habitations haut de gamme. Le prix de revente moyen devrait monter de 3 % en 2005. Dans le Grand Sudbury, il s'est alourdi de 8,6 % au premier trimestre.

Selon la chambre immobilière de Thunder Bay, les ventes ont régressé de 16 % tandis que les prix ont monté de 6,1 % dans l'agglomération. En 2004, le nombre de transactions s'est replié d'environ 10 % en regard de 2003. Le prix moyen est demeuré stable, mais dans les fourchettes de prix qui attirent surtout les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur, certaines importantes hausses ont été observées. À l'inverse, dans les fourchettes inférieures, des baisses de prix ont été enregistrées. Au quatrième trimestre de 2004, les nouvelles inscriptions étaient en hausse tandis que les inscriptions courantes demeuraient très peu nombreuses. Les nouvelles inscriptions ont diminué au premier trimestre de 2005 (voir graphique ci-dessus).

Ralentissement de la croissance des prix à Thunder Bay



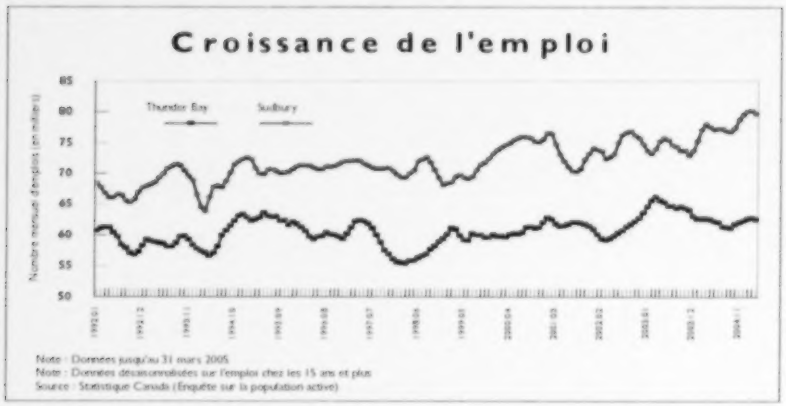
Dernier point de données : mars 2005
Source : chambre immobilière de Thunder Bay

MIGRATION
La situation s'améliore

Les données sur la migration nette diffusées par Statistique Canada en septembre dernier font état d'une amélioration dans le Grand Sudbury, ce qui pourra se traduire par une augmentation de la demande sur le marché locatif. Le solde migratoire, qui témoignait d'importantes pertes en 1998-1999 (2 900 habitants), est redevenu positif et s'est chiffré à 326 entre 2002 et 2003. À Thunder Bay, le bilan migratoire a également été positif puisque 576 arrivées de plus que de départs ont été enregistrées. Des analyses préliminaires indiquent que les deux RMR du Nord de l'Ontario ont exercé un attrait auprès de gens qui habitaient relativement proches, dans de petites villes ou en milieu rural.

Croissance soutenue des prix à Sudbury

Dernier point de données : mars 2005
Source : chambre immobilière de Sudbury



MARCHÉ LOCATIF
Différences entre Thunder Bay et Sudbury

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois unités dans le Grand Sudbury est passé de 3,6 %, en octobre 2003, à 2,6 %, un an plus tard – son point le plus bas depuis 1992. Le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté; de 651 $ en 2003, il est monté à 655 $ en 2004. On prévoit que le taux d'inoccupation diminuera à nouveau dans le Grand Sudbury et descendra à 2,5 % en 2005.

Le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay s'est fixé à 5,0 % en octobre 2004, alors qu'il s'établissait à 3,3 % un an plus tôt. La faiblesse persistante des taux hypothécaires a maintenu la demande d'habitations pour propriétaire-occupant à des niveaux élevés, en plus d'inciter certains locataires à accéder à la propriété. Le loyer des appartements de deux chambres s'est accru de 1 % pour s'élever à 679 $ par mois, tandis que celui des logements de une chambre a régressé de 0,4 % pour se fixer à 550 $.

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation s'élève à 5,5 % à Thunder Bay en 2005.

ÉCONOMIE
Résultats divergents

Dans le Grand Sudbury, l'emploi a fini l'année 2004 à un niveau de 3,6 % supérieur à celui enregistré un an plus tôt. La situation s'est améliorée chez les jeunes, la croissance de l'emploi à plein temps est solide, et la vocation de Sudbury comme centre de services continue de se manifester. On prévoit que les niveaux d'emplois augmenteront à nouveau en 2005, mais moins fortement. Les perspectives sont favorables pour le prix du nickel et de l'or, ce qui est de bon augure pour le secteur minier du Nord-est ontarien. Les efforts constants déployés en vue de diversifier l'économie créent des débouchés fructueux, même si la région ne touche pas immédiatement d'importants dividendes.

Selon les données de l'Enquête sur la population active, réalisée par Statistique Canada, 2003 a été la « bonne » année pour ce qui est de la croissance de l'emploi à Thunder Bay. En 2004, tous les gains réalisés l'année précédente ont été perdus. Le nombre de personnes occupées s'est établi à 61 000 en moyenne l'an dernier, ce qui représente une baisse de 5,2 % par rapport à 2003. Depuis le début de 2005, la situation a peu changé. On prévoit une très faible croissance de l'emploi cette année, car il reste de nombreux défis à relever, en particulier dans le secteur des produits forestiers.

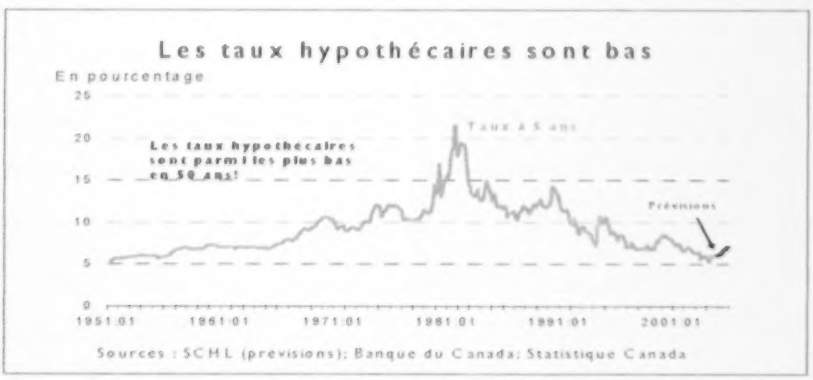
Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront bas durant le reste de l'année avant de s'accroître modérément en 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en raison de légères hausses des taux d'intérêt en 2005-2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	Var. %	2004	Var. %	2005(p)	Var. %
Ventes S.I.A.®, Sudbury*	2 191	7,9	2 500	14,1	2 600	4,0
Prix S.I.A.® moyen, Sudbury	$117 441	2,8	$122 866	4,6	$126 500	3,0
Nouvelles inscriptions (total), Sudbury	3 664	(6,4)	3 906	6,6	4 101	5,0
Ventes S.I.A.®, Thunder Bay*	1 662	3,9	1 453	(12,6)	1 380	(5,0)
Prix S.I.A.® moyen, Thunder Bay	$111 928	1,8	$112 500	0,5	$113 625	1,0
Nouvelles inscriptions (total), Thunder Bay	2 573	(12,0)	2 616	1,7	2 564	(2,0)
MARCHÉ DU NEUF	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**
Mises en chantier, Sudbury						
Total	306	2,7	388	26,8	440	13,4
Logements individuels	296	1,4	374	26,4	390	4,3
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	10	0,0	14	40,0	50	257,1
Mises en chantier, Thunder Bay						
Total	211	7,1	287	36,0	285	(0,7)
Logements individuels	199	3,1	241	21,1	220	(8,7)
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	12	200,0	46	283,3	65	41,3
MARCHÉ LOCATIF	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**
Taux d'inoccupation, Sudbury (oct. 2004)	3,6%	s.o.	2,6%	s.o.	2,5%	s.o.
Loyer moyen, appart. deux chambres	$651	4,4	$655	0,6	$665	1,5
Taux d'inoccupation, Thunder Bay (oct. 2004)	3,3%	s.o.	5,0%	s.o.	5,5%	s.o.
Loyer moyen, appart. deux chambres	$672	0,0	$679	1,0	$679	0,0
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**
Taux hypothécaire, 5 ans	6,39	s.o.	6,23	s.o.	6,28	s.o.
Solde migratoire, Sudbury**	326	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Solde migratoire, Thunder Bay**	576	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Sudbury (moy. ann.)	74 000	(0,8)	77 100	4,2	78 000	1,2
Personnes occupées, RÉ 590*****	252 700	0,8	254 000	0,5	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Thunder Bay (moy. ann.)	64 600	5,7	61 800	(4,3)	62 500	1,1
Personnes occupées, RÉ 595*****	116 500	3,1	110 900	(4,8)	s.o.	s.o.

*Sur les territoires des chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay.

** Source des données sur la migration : Division des données régionales et administratives de Statistique Canada.

*** La région économique 590 englobe les districts nord-est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

**** La région économique 595 englobe les districts nord-ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.